



2013年，对于齐鲁楼市来讲是关键的，虽然跌宕起伏，但在市场供应相对紧张的大环境之下，整体销售表现保持了一定热度。年终交卷时刻到来，作为济南本土实力开发商，祥泰实业成为2013年齐鲁楼市上一支耀眼的力量。以五盘联动之恢弘气度，市场份额以及销售成绩一路飘红，2013年，对于祥泰实业来说是丰收年，全年销售任务在各项目业主鼎力支持下提前32天完成，骄人业绩巩固了祥泰实业本土开发企业三甲地位，更夯实了祥泰实业主流开发商的市场地位。祥泰实业严格把关工程质量，从建筑规划到产品细节切实考量您的需求，以顶尖的资源搭配一流的工作效率实现各项目的提前封顶。

“祥泰速度”缔造巅峰传奇

——祥泰实业董事长于大卫专访

记者：于总，很高兴能与您面对面分享祥泰实业在2013年取得的斐然成绩。我们知道，作为主流开发商，祥泰实业的发展离不开大环境的影响。请您总分析一下在这即将过去的一年中，齐鲁楼市整体表现是怎样的？

于大卫：2013年，济南的房价总体呈上升趋势。追溯到2013年年初，也是房价涨跌讨论最激烈的时候，3月份新国五条政策的出台，房价并没有按照人们的期望下跌，一年来稳步攀升，历下区、市中区均价突破万元。国五条对于整个楼市来讲，就是带着镣铐跳舞。济南多宗地块高价入市，也显示了楼市的热度。根本原因就是济南楼市供应量远远低于需求量，尤其是住宅项目的供应量，这个供应短缺局面在一定程度上跟国家城市化建设不无关系。

记者：祥泰实业各个项目运营情况如何？

于大卫：在过去的一年里，祥泰实业通过高起点、高质量的紧张建设，祥泰广场1、3、4、5#楼已经顺利完成封顶；新河湾2、3、9#楼相继封顶；而祥泰·汇东国际也已进入最后的装修阶段，成为片区内唯一在售现房。花园路东50万㎡都会菁英生活社区——祥泰新河湾，东城核心双轻轨财富中心——祥泰·汇东国际，南城中心唯一商务综合体——祥泰广场，三盘销售业绩一路领先，开盘即抢购，成为区域内投资置业的首选，祥泰实业的大家庭正在一天一天的壮大。

记者：在过去的一年里，祥泰实业土地储备情况如何？

于大卫：2013年，在新地块储备上，祥泰实业斩获多宗优质地块，已在济南储备大辛庄地块、铅笔厂地块，土地储备总量约2000余亩，涵盖住宅、写字间、商业、酒店等多种业务类型，预计能够满足企业未来5至8年的开发增长需求，这

为今后几年的发展打下了坚实基础，巩固了祥泰实业以省府济南为核心的省域化发展战略。土地就是开发商的舞台，丰富的土地储备，让祥泰实业有了健康、持续、全面发展的底子。

记者：我想知道，作为主流开发商，祥泰实业是以怎样的姿态参与城市化建设？祥泰实业的发展为城市以及业主创造了什么样的价值？

于大卫：住宅作为民生的一项大事，祥泰实业始终秉承“品质筑就美好生活”这样一个理念，依托质量与诚信，怀着为齐鲁民众建设幸福家园的梦想，祥泰实业扎根泉城，誓用建筑改变城市，以拓疆者和建设者的心态融入济南，辐射钟灵毓秀的齐鲁大地。在这个融入的过程中，我们将严格控制施工质量，为优秀作品而不惜成本，以高品质高价值的建筑，为业主实现城市居住理想。祥泰实业积极响应济南各项城市建设规划，每一个楼盘的开发与建设都参与进了城市建设运动中，为城市创造经得起历史考验的价值。通过我们的努力，祥泰实业已经打进济南本土开发商三强行列，实现了真正意义上的融入并参与。

记者：我们知道，祥泰实业对济南影响最大的项目有祥泰广场，“北万达，南祥泰”，祥泰广场作为省城南最具代表意义的商业项目，其运营有何独到之处？

于大卫：南部作为济南传统高端居住区，拥有优越的自然环境，浓厚的商业氛围、便捷的交通网络等绝佳条件，但与济南中部、东部CBD快速发展的态势相比，南部在高端商务层面一直缺席。祥泰广场独辟天地，成就了南部的地标商圈，立足区域资源，开创了全新的济南商圈发展格局。随着高架桥的建成，南部将实现真正意义上的缩短城市距离，放大经济步幅。在济

南目前商务格局中，中部和东部综合体扎堆，区域竞争比较激烈，祥泰广场于南部独辟蓝海，成就了南部的CBD，立足区域资源，开创了全新的济南CBD发展格局。祥泰广场将彻底终结南部商务空白，未来济南将形成南祥泰、北万达和东奥体三足鼎立的商务格局，南中心价值高地将引领城市未来势，开启济南商务新时代。

记者：通过祥泰广场以及祥泰·汇东国际的运营，您如何看待商业地产发展前景，未来公司是否会专注商业地产开发运营？

于大卫：近年来，政府对住宅的政策性调控，导致大量的投资转向商业项目，致使开发企业的发展风向标也转为商业地产开发。事实上，商业地产的开发是城市发展的必然产物，它代表了一个城市的发展进程。在济南，城市发展正处于突破性阶段，城中村改造以及东拓西进南跨等战略也进入关键性时刻，在这样的大环境下，城市综合体的发展空间是巨大的。

但是，商业地产的开发切记盲目。在未来开发布局的考量上，商业地产应以城市整体发展导向作为主要布局点。同时，商业地产开发与住宅不同，涉及大量的持有型物业，因此会产生大量的未来持有期间的资金运作需求，需要规避风险。对于祥泰实业来讲，凭借雄厚的资金储备，以及专业人才力量，祥泰广场、祥泰·汇东国际的运作已经进入成熟阶段，通过施工进度以及热销程度可以看得出来，祥泰实业的力量所在。在未来，祥泰实业不仅要使祥泰广场、祥泰·汇东国际的成为商业地产的代表性作品，也将商业地产作为重要的中长期战略。

记者：祥泰实业2013年各个项目的发展和运营可以说是圆满的。而新的一年总是让人产生很多期待，那么祥泰实业在新的一年里有什么蓝图？

于大卫：展望未来总是让人充满信心 and 期待。贝利曾说过，最漂亮的进球永远是下一个，同样，祥泰实业也是一个开疆拔地永不停息的开发商，2013年的辉煌成就是我们的跳板，深耕不辍，再接再厉，我们要将续写辉煌。新河湾一期和汇东国际即将交付，早日让新业主住进新家，实现财富梦想；祥泰广场项目继续代言南中心商务综合体唯一地标，销售方面也更上一层楼。对于军辉华府和铅笔厂地块、大辛庄地块来讲，2014年尤为关键，因为明年的发展程度，将决定这三个项目的未来。这样的发展局面，使祥泰实业完成了从而涵盖住宅、写字楼、商业、酒店等全维业态构成，七盘联动，落子泉城，以祥泰速度实现深耕细作式的跨越发展。

记者：十八届三中全会后，您认为房地产市场会否进入一个新的发展阶段？对于2014年的房地产市场您怎么看？具体到房价呢？

于大卫：十八届三中全会关于中国改革，是全面深化改革的总体部署，因此，全国进入“三中全会时间”，房地产调控政策的未来走势。事实上，梳理近几个月来高层领导及有关部委人士公开表态，并没有关于政策松绑的说法。此外，由于房地产调控长效机制建立是渐进的过程，相应的，以限购为代表的行政手段退出，也应是渐进的过程，即使楼市调控的长效机制能够出台执行，但仍然无法完全取代行政调控对于房价的控制作用，预计在一段时间之内，行政手段与长效机制还将并存。房地产作为宏观经济的支柱产业地位将长期不动摇，它的先导作用才能使其与其相关的各行各业形成生产力和经营链。2014年楼市，如前面所说，在供远低于求的局面下，仍将是一片红火，房价仍是稳中有升。

(楼市记者 杜壮)

WINTER

